三沢市開発指導要綱

第１章　総　　則

（趣　旨）

第１条　この要綱は、本市における無秩序な開発行為を防止し、良好な市街地の造成を図り、都市施設の整備とあいまって地域住民の健全な生活環境を確保するため、都市計画法（昭和４３年法律第１００号。以下「法」という。）、都市計画法施行令（昭和４４年政令第１５８号）、都市計画法施行規則（昭和４４年建設省令第４９号）その他法令に定めるもののほか、開発行為に係る指導に関し必要な事項を定めるものとする。

（用語の定義）

第２条　この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 開発行為　主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。

(2) 開発区域　開発行為をする土地の区域をいう。

(3) 建築物　土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもので、建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）第２条第１号に定める建築物をいう。

(4) 事業者　開発行為を行う者をいう。

(5) 公共施設　道路、公園、緑地、広場、下水道、河川、運河、水路及び消防に必要な水利施設をいう。

(6) 公益施設　水道施設、教育施設、集会施設、清掃施設、共同受信施設、その他の開発区域内における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全を図るために必要な施設をいう。

（適用範囲）

第３条　この要綱は、開発区域の面積が３，０００㎡以上（工事完了公告後、隣接地において２年以内に同一事業者が行う場合、開発区域の面積が合算して３，０００㎡以上のものを含む。）の開発行為に適用する。ただし、都市計画法第２９条第１項第１号から第１１号までのいずれかに該当する開発行為は適用しないことができる。

（開発区域の制限）

第４条　開発区域には、次の各号に揚げる区域内の土地を含めないものとする。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等に支障がないと認められるときは、この限りではない。

（１）　法第１１条第１項各号に掲げる都市施設

（２）　森林法（昭和２６年法律第２４９号）第２５条の保安林並びに同法第４１条第１項及び第２項の保安施設地区

（３） 農業振興地域の整備に関する法律（昭和４４年法律第５８号）第８条第２項第１号の農用地区域

（４） 農地転用基準（昭和３４年農林事務次官通達農地第３３５３号）第１章第４の第１種農地

（５） 鳥獣保護及び狩猟の適正化に関する法律（平成１４年法律第８８号）第２９条特別保護区

（６） その他法令に基づく特別規制区域

（事前協議）

第５条　事業者は、法第３０条の規定による開発行為の許可申請（以下「許可申請」という。）の前に、当該開発計画について開発行為事前協議申請書（別記第１号様式）を市長に提出しなければならない

２　市長は、前項の申請書が提出されたときは、速やかにこれに応じ、その結果を開発行為事前協議結果通知書（別記第２号様式）により事業者に通知するものとする。

３　法令に基づく開発行為の許可申請は、前項の通知を受けた日から起算して１年以内に着手していなければ事前協議は失効したものとし、その後に着工しようとする場合においては、改めて市長と協議しなければならない。

４　第２項の通知を受けた後に計画の変更をしようとするときは、開発行為事前協議変更申請書（別記第３号様式）を市長に提出し、再度事前協議をしなければならない。

５　第２項の規定は、前項の申請があった場合に準用する。

（開発行為の施行前の留意事項）

第６条　事業者は、開発行為により、開発区域内及びその周囲に河川、水路、がけ等の危険な箇所が生じ又は存続すると見込まれるときは、あらかじめ安全対策を検討し、適当な防護施設を設けるものとする。

２　公共施設及び公益施設の際には、子どもや高齢者、障害者等に配慮するものとする。

３　同一事業者が法第３６条第３項に規定する公告後２年以内に隣接した区域を開発する場合で、公共施設及び公益施設の設置が一連のものとして行われるときは、法第３３条に基づく技術基準について一体的な開発行為として取り扱うものとする。

（埋蔵文化財）

第７条　事業者は、開発区域内における土器、陶磁器、石器等の埋蔵文化財の有無について、許可申請の前に教育長と協議するものとする。

２　事業者は、工事施工中に埋蔵文化財を発見したときは、直ちに当該工事を中止し、教育長と協議するものとする。

（周辺関係者との意見調整等）

第８条　事業者は、開発行為の計画を策定するにあたっては、周辺の自然環境や住民の生活環境に十分配慮するものとする。

２　事業者は、騒音、振動、粉じん若しくは土砂の飛散等の工事公害、日照、電波障害等の建築障害又は開発行為に伴うその他の問題が生じるおそれがあるときは、周辺住民と協議し、調整を行うものとする。

３　事業者は、開発区域が含まれる町会の代表者に対して、あらかじめ開発計画の内容を詳しく説明し、公益施設の配置等について調整を図るものとする。

４　事業者は、開発行為の工事施工中又は完了後において、当該開発行為に起因する紛争若しくは損害については、全力でその解決を努めるものとする。

５　境界標の位置については、境界点に隣接する土地所有者と立会のうえ確定すること。

（公共公益施設の管理等）

第９条　事業者は、開発行為により新たに設置される公共施設及び公共施設の用に供する土地については、法第３２条の規定による協議により管理者について別段の定めをしたときを除き、法第３６条第３項の規定による公告の日の翌日において、市に引き継ぐものとする。

２　事業者は、開発行為により新たに設置される公益施設については、法第３２条の規定による協議の際に併せてその管理者を定め、工事完了後速やかに当該管理者に引き継ぐものとする。

３　事業者は、開発行為により新たに設置される公益施設の用に供する土地については、法第３２条の規定による協議の際に併せてその所有者を定め、工事完了後速やかに所定の手続きをするものとする。

４　境界標により開発区域を明らかにし、原則としてコンクリート杭を使用し、基礎工には根巻き等措置を行い、容易に確認できるようにすること。

５　引渡し後３年以内において、公共・公益施設に瑕疵が発見された場合は、事業者の責任と負担により速やかに補修すること。

（施工中の留意事項）

第１０条　事業者は、工事の施工にあたり、土砂崩れ、出水、工事車両の運行及び操作に十分注意して、事故が生じないように配慮するものとする。この場合において、特に雨の多い時期には土砂流出防止対策、排水対策、濁水流出防止策等の防災措置を講じるものとする。

２　事業者は、事故が発生したときは、直ちに市長及び関係機関に報告するとともに、早急に解決復旧に努め、補償を行うものとする。

（道路）

第１１条　事業者は、将来の交通量及び居住者の動線等を勘案し、次の各号に掲げる基準に従い道路を整備するものとする。ただし、特に定めのないものは、道路法（昭和２７年法律第１８０号）第３０条に基づく道路構造令(昭和４５年政令第３２０号）を準用するものとする。

(1) 開発区域内の主要な道路は、予定建築物等の用途及び開発区域の規模に応じて、次の表の道路の幅員以上の開発区域外の道路に接続されていること。

予定建築物等の用途	開発区域の規模	道路の幅員
住　　宅	5ha未満	６．０ｍ
	5ha以上 20ha未満	６．５ｍ
	20ha以上	９．０ｍ
そ　の　他	5ha未満	９．０ｍ
	5ha以上 20ha未満	
	20ha以上	

(2) 開発区域内に新たに設ける道路は、予定建築物等の用途及び敷地の規模に応じて、次の表の道路の幅員以上の道路が、予定建築物等の敷地に接するよう配置されていること。

予定建築等の用途	敷地の規模	道路の幅員
住　宅		６．０ｍ
住宅以外の建築物 第1種特定工作物	1,000㎡未満	
	1,000㎡以上	９．０ｍ

(3) 開発区域内に新たに設ける道路の幅員が９メートル以上のときは、歩車道を分離し、歩道幅員は２メートル以上とすること。

(4) 開発区域内に新たに設ける道路に側溝等を設置する場合の有効幅員は、別添図１「道路の有効幅員」のとおりとする。

(5) 開発区域内の道路は袋路状とせず、開発区域周辺の道路に通り抜けるか、開発区域内を周回するようにすること。通り抜けできる道路がない場合でも将来通り抜けが可能になるように道路を配置すること。ただし、やむを得ず袋路状となるときは、道路の末端部に転回広場を設けるものとし、袋路状道路の延長が長い場合には、適宜、中間にも転回広場を設けること。（別添図２「袋路状道路に設ける転回広場」を参照。）

(6) 開発区域内の道路は、原則としてアスファルト舗装とし、その構造は次の表を基準とし、路

床が軟弱な場合若しくは所要の大型車交通量が見込まれるときは、ＣＢＲ試験（路床支持力試験）等により構造を決定すること。ただし、アスファルト舗装以外は、あらかじめ市長と協議し、安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とすること。

工　　種	材　　料	施工厚
表　層　工	再生密粒度アスコン（１３Ｆ）	５㎝
上層路盤工	切込砕石（Ｃ－２０）	７㎝
下層路盤工	再生砕石（ＲＣ－４０）	１５㎝
凍上抑制層	砂（路盤用）	２０㎝

(7) 開発区域内の道路の横断勾配は１．５パーセント以上２パーセント以下を標準とすること。また、歩道及び自転車道は、１パーセント以下とすること。ただし、地形の状況等によりやむを得ない場合は２パーセント以下とすることができる。

(8) 開発区域内の道路の縦断勾配は１０％以下で階段状でないものであること。

(9) 開発区域内の歩道のない道路が同一平面で交差、接続する箇所又は曲がり角には、次の表により隅切り部を設けること。

（単位：m）

道　路　の　幅　員		６ｍ	９ｍ	１２ｍ	１６ｍ	２０ｍ
６ｍ	交差角度90度前後	3	3	3	3	3
	交差角度60度以下	4	4	4	4	4
	交差角度120度以上	3	3	3	3	3
９ｍ	交差角度90度前後	3	5	5	5	5
	交差角度60度以下	4	6	6	6	6
	交差角度120度以上	3	4	4	4	4
１２ｍ	交差角度90度前後	3	5	6	6	6
	交差角度60度以下	4	6	8	8	8
	交差角度120度以上	3	4	5	5	5
１６ｍ	交差角度90度前後	3	5	6	8	8
	交差角度60度以下	4	6	8	１０	１０
	交差角度120度以上	3	4	5	6	6
２０ｍ	交差角度90度前後	3	5	6	8	１０
	交差角度60度以下	4	6	8	１０	１２
	交差角度120度以上	3	4	5	6	8

(10) 開発区域内の道路の側溝の勾配は、０．２パーセント以上を原則とし、４パーセント以上になるときは必要に応じて、ますの設置等により流水の減勢を図ること。

(11) 開発区域内の道路の側溝の最小断面は、Ｕ型側溝３００型又は自由勾配側溝３００型とすること。ただし、開発区域の面積が１，０００平方メートル以上のときは、流量計算により断面（この場合でも最小断面は上記のとおりとする。）を決定し、計算書を市長に提出すること。

(12) 開発区域内の道路の道路横断部の側溝は、自由勾配側溝横断用等とすること。ただし、大型車の乗り入れが多く見込まれる区間は、輪荷重に十分耐えられる構造とすること。

(13) 開発区域内の道路の側溝のふたは、鉄筋コンクリート製又はグレーチング製とし、輪荷重に耐えられる構造とすること。ただし、鉄筋コンクリート製の場合は、１０メートルに１箇所はグレーチング製（０．５メートル）とすること。

(14) 開発区域内の電柱は、道路の有効幅員外に設置すること。

(15) 開発区域内の道路は、危険防止のために必要な交通安全施設等（照明施設、カーブミラー、反射板付ガードレール、防護柵、車止めブロック、視線誘導標、区画線等）を設けること。

(16) 開発区域内の歩道は、縁石又はさく等により車道から分離すること。また、車両の出入口部分にあたる歩道の切下げ等の構造については、あらかじめ道路管理者と協議すること。

(17) 開発区域内の道路の境界は、構造物で明確な場合を除き、変化点ごとに境界杭等で表示すること。

(18) 電力柱、電話柱及びケーブル柱は、道路幅員外に建柱すること。

２　事業者は、開発区域内の道路を自ら管理するときは、道路の敷地をすべて公衆用道路に地目変更し、工事完了届書の提出に併せて登記事項証明書を市長に提出するものとする。

（公園又は緑地）

第１２条　事業者は、開発区域の面積が３，０００平方メートル以上のときは、次の各号に掲げる基準に従い公園又は緑地を設けるものとする。

(1) 公園又は緑地は、開発区域の面積の３パーセント以上（のり面を除く。）で、次の表により設けること。

開発区域の面積	公園、緑地の設置割合	公園、緑地の規模
0.3ha以上 5ha未満	開発区域の面積の３％ 以上の公園、緑地	細分化しないこと
5ha以上 20ha未満	開発区域面積の３％ 以上の公園	１箇所当たり300㎡以上で、かつ1,000㎡以上の公園が1箇所以上
20ha以上		１箇所当たり300㎡以上で、かつ1,000㎡以上の公園が２箇所以上

(2) 公園又は緑地は、住民の利便、環境の保全及び防災を勘案し、周辺施設との関連に配慮して

設置すること。開発区域の周囲に既存の公園又は緑地がある場合は、これと一団となるように配置すること。

(3) 公園又は緑地は、遊戯施設等の施設が有効に配置できる形状及び勾配で設けること。

(4) 公園又は緑地の出入口は、原則として３メートル以上道路に接していること。

又、車の乗入れができないよう設計すること。ただし、管理車両の乗入れができるものであること。

(5) 公園又は緑地の用地は境界標（コンクリート製）又は境界鋲を設置し、境界を明確にすること。ただし、道路に接する境界は市長と協議すること。

(6) 公園又は緑地に設置する休養施設等は、市長と協議するものとする。

（排水施設）

第１３条　事業者は、開発区域内から流出する雨水を有効に排出するために、次の各号に掲げる基準に従い雨水排水施設を設置するものとする。この場合において、放流先の排水能力を勘案し、必要に応じて、開発区域において一時雨水を貯留する遊水池その他の適当な施設(以下「調整施設」という。）を設け、周辺地域に冠水又は浸水被害を及ぼさないようにするものとする。

(1) 排水施設の勾配及び断面積は、流量計算により決定し、計算書を市長に提出すること。ただし、開発区域の面積が１，０００平方メートル未満のときは、これを省略することができる。

(2) 排水施設は、コンクリート造又は鉄筋コンクリート造とすること。

(3) 調整施設の容量は、水路又は河川の流出特性曲線を想定して下流の状況から許容放流量を決定し、流出ピーク時における超過流出量を十分貯留しうるものであること。（「防災調整池技術基準（案）」）（日本河川協会出版）を参考とすること。）

(4) 調整施設の周壁は、コンクリート擁壁、コンクリートブロック積等により保護し、その構造基準は青森県土木工事標準設計図集（青森県県土整備部作成）によること。

(5) 開発区域及びその周辺の地形から、開発行為を行うことにより相当量の土砂の流出が予想されるときは、下流域に対する被害を防止するため流出土砂量に対応する沈砂池を設置すること。

２　事業者は、雨水及び汚水を河川又は水路に放流するときは、水質汚濁が生じないように配慮するとともに、一次放流先の公共施設の管理者等と協議し、調整を図るものとする。

（公共下水道等）

第１４条　事業者は、公共下水道事業区域においては、開発区域の汚水の排水施設を公共下水道へ接続するものとする。ただし、開発区域が下水道法（昭和３３年法律第７９号）第２条第７号に規定する排水地域に含まれないときは、あらかじめ市長と協議するものとする。

２　事業者は、１日時間最大汚水量を算定するものとし、排水施設は、この計画汚水量に基づき構造及び能力を決定するものとする。なお、生活汚水量以外については別途市長と協議するものとする。

3　事業者は、次の各号に掲げる基準に従い汚水の排水施設を設置するものとする。

ただし、下水道法第１０条に基づき設置者が管理することとなる排水施設により、公共下水道へ接続する場合は別途協議すること。

(1) 管きょは、下水道用ＶＵ管で、ＪＩＳ規格又はＪＳＷＡＳ規格（日本下水道協会規格）に適合したものを使用し、形は円形を標準とすること。

(2) 本管の管内流速は、原則として毎秒０．６～３．０m/ｓを標準とすること。

(3) 本管の直径は、原則として２０センチメートル以上とすること。

ただし、下流側の管径がこれより小さい場合には、別途市長と協議するものとする。

(4) 管きょの土被りは、原則として１．０メートル以上とすること。

(5) 管きょの埋戻しは、良質な土を用い、十分な締固めを行うこと。

(6) 暗きょで次に掲げる箇所には、マンホールを設けること。

ア　公共の用に供する管きょの始まる箇所

イ　下水の流路の方向、勾配、横断面が変化する箇所

ウ　その他、維持管理上必要な箇所

(7) 公設汚水ますは、硬質塩化ビニールますとし、ＪＩＳ規格又はＪＳＷＡＳ規格に適合したものを使用し、深さは０．８６メートル以上とすること。

(8) 生活汚水以外は、下水道法及び三沢市下水道条例（平成６年三沢市条例第２２号）等に定める排水基準に適合していること。

4　事業者は、農業集落排水事業区域においては、開発区域の汚水の排水設備を農業集落排水施設に接続しようとするときは、あらかじめ市長と協議するものとする。

（消防水利等の施設）

第１５条　事業者は、消防水利の基準（昭和３９年消防庁告示第７号）に従い消防長と事前協議を行い、必要に応じて、次に掲げる基準に従い消防に必要な水利施設（以下「消防水利」という。）を設置するものとする。

(1) 消防水利は、常時貯水量が４０立方メートル以上又は取水可能水量が毎分１立方メートル以上で、かつ、連続４０分以上の給水能力を有すること。

(2) 消防水利は、開発区域内の予定建築物から一つの消防水利に至る距離が、次の表に掲げる数値以下となるように設けること。

用　途　地　域	予定建築物からの距離
近隣商業地域 商　業　地　域 工　業　地　域 工業専用地域	１００m

上記以外の用途地域及び用途地域の定められていない地域	１２０ｍ

(3) 消火栓は直径６５ミリメートルの口径を有するもので、直径１５０ミリメートル以上の管に取り付けられていること。ただし、管網の一辺が１８０メートル以下となるように配管されている場合は、直径７５ミリメートル以上の管とすることができる。

(4) 消防水利は、開発行為をする付近が消火栓のみに偏っている地域の場合、防火水槽を設置すること。

(5) 防火水槽の構造は、財団法人日本消防設備安全センターが認定した二次製品防火水槽とすること。

(6) 消防水利には、消防ポンプ自動車が容易に接近し、取水できること。

(7) 消防水利には、標識を掲げること。

2　事業者は、消防長と協議を行い、必要に応じて次に掲げる基準に従い消防自動車の進入路を設置するものとする。

(1) ３階以上又は地盤面からの高さが１０メートル以上の建築物を建築するときは、はしご付消防自動車が当該建築物に容易に接近できる幅員６メートル以上の進入路を設置すること。この場合において、当該進入路は、はしご付消防自動車の通行及び設置に耐えられる構造とすること。

第３章　公益施設

（水道施設）

第１６条　事業者は、水道施設（水道法第３条第８項に規定する水道施設をいう。）を設置するときは、あらかじめ水道事業者と協議するものとする。

2　事業者は、水道施設の設置にあたり次に掲げる事項を考慮し計画しなければならない。

(1)　一般道路及び開発区域内道路に布設する配水管の位置付けとなる水道管（ 以下「開発配水管」という。）は、区域内の給水量を考慮した適切な口径とすること並びに行き止まり管のないよう考慮し、水の停滞等による水質の変化を防止するように計画しなければならない。

(2)　開発区域内に引き込みのため、区域外に布設する開発配水管の経路について十分検討し、公道を経路とするように計画しなければならない。

(3)　安定給水の確保を図るため、開発配水管と隣接する既存の配水管を連絡しなければならない。

(4)　開発配水管を布設しようとする道路内に、既存の配水管若しくは給水管が存在するときは、水道事業者の指示に従わなければならない。

3　事業者は、水道施設を設置しようとするときは、三沢市水道事業給水条例第４条の規程に基づき、あらかじめ水道事業者に申請し、承認を受けなければならない。

4　事業者は、三沢市水道事業給水条例第６条第２項に基づき、水道事業者による次に掲げる審

査及び検査をうけなければならない。

(1)　設計審査

(2)　工事検査（完成図、写真、設備関係取扱説明書、その他水道事業者が必要とするもの）

（教育施設）

第１７条　事業者は、５０戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為を行うときは、既存の義務教育施設での児童及び生徒の受入れについて教育長に確認するものとする。

２　事業者は、２０ヘクタール以上の住宅の建築を目的とする開発行為を行うときは、教育長と教育施設について協議するものとする。

（交通施設）

第１８条　事業者は、宅地の建築を目的とする５ヘクタール以上の開発行為を行う場合は、交通手段等について関係機関と協議し、必要に応じて、その用地を確保しなければならない。

（集会施設）

第１９条　事業者は、５０戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為を行うときは、あらかじめ市長と集会施設について協議するものとする。

（清掃施設）

第２０条　事業者は、開発区域内のごみ収集を円滑に行うため、市長と協議を行い、必要に応じて、次の各号に掲げる基準に従いごみ集積所を設置するものとする。

(1) ごみ集積所は、ごみ収集に支障がなく、かつ、利用者及び歩行者の安全を考慮して、場所を決定すること。

(2) ごみ集積所は、幅員６メートル以上の道路に面していること。

(3) ごみ集積所は、現場打ちのコンクリート造又はコンクリートブロック造等で、ごみが飛散又は流出したり、汚水等が地下に浸透しないような構造とすること。

(4) ごみ集積所の規模等については、概ね次の表によること。

ただし、１５区画以下の場合は、別途協議するものとする。

種別	１箇所当たりの規模	ごみ集積所の設置数
一般住宅	（開口）　（奥行）　（高さ） 3.0m × 1.5m × 1.0m	１５戸当たり１箇所
集合住宅	規模及び設置数は別途市長と協議	

２　ごみ集積所の管理については、開発区域内の居住者が行うものとする。この場合において、事業者は、あらかじめこのことを居住者又は土地購入者に説明するものとする。

（共同受信施設）

第２１条　事業者は、宅地・建売分譲する場合、使用者の利便性を考慮し必要に応じて共同受信施設を設置するものとする。

２　事業者は、共同受信施設を設置する場所について、あらかじめ市長と協議するものとする。

（防犯灯）

第２２条　事業者は、開発区域内の防犯等を目的として、必要に応じて防犯灯を設置するものとする。

２　事業者は、防犯灯を設置する場所及び維持管理について、あらかじめ市長及び地元町会長と協議するものとする。

（その他の公益施設）

第２３条　事業者は、主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為で、開発規模５ヘクタール以上又は計画戸数が５０以上の住宅の建築を目的とする開発を行う場合にあっては、その規模に応じて公益施設の設置又はその用地を確保しなければならない。

２　事業者は、前項の規定に基づく公益施設を設置する場合又は用地を確保する場合は、関係機関と協議しなければならない。

附　則

この要綱は、平成２２年４月１から施行する。